

**Henrik Thers Ejendomme ApS****Landervejen 11****4281 Gørlev****CVR-nummer 32265804****Årsrapport****1. januar 2018 - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
Den 14. maj 2019



---

Henrik Thers  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Henrik Thers Ejendomme ApS  
Landervejen 11  
4281 Gørlev

CVR-nummer: 32265804  
Regnskabsperiode: 1. januar 2018 - 31. december 2018

### Direktion

Henrik Thers

### Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S

### Revisor

Dansk Revision Slagelse  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Ndr. Ringgade 74  
4200 Slagelse

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 – 31. december for Henrik Thers Ejendomme ApS..

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Reersø, 23. april 2019

Direktionen:



Henrik Thers

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Henrik Thers Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Henrik Thers Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, 23. april 2019

### Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801

  
Jesper Risom

Partner, Registreret revisor

mne15744

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været administration og drift af udlejnings-ejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er et overskud på 982 TDKK efter skat mod et overskud på 84 TDKK sidste år. Efter indregning af årets resultat udgør egenkapitalen – 888 TDKK.

Selskabet har i 2018 solgt ejendommen Hedelykken14, 2640 Hedehusene med samlede avance på 972 TDKK.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabets ledelse er opmærksom på, at mere end 50% af selskabskapitalen er tabt, det forventes, at selskabskapitalen kan reetableres ved egen indtjening over de næste år efter salg af en salg ejendom i 2018.

Selskabets ledelse har den finansielle opbakning fra selskabets pengeinstitut og alle kreditfaciliteter opretholdes, så selskabet kan foresætte fremover, som en going concern virksomhed.

		2018	2017
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.283.679</b>	<b>557</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.890	0
	Afskrivninger, anlægsaktiver	0	-183
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.288.569</b>	<b>374</b>
	Finansielle indtægter	22.026	0
1	Finansielle omkostninger	-276.271	-266
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.034.324</b>	<b>108</b>
	Skat af årets resultat	-52.026	-24
	<b>Årets resultat</b>	<b>982.298</b>	<b>84</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	982.298	84
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>982.298</b>	<b>84</b>
2	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Grunde og bygninger	0	6.907
	Investerings ejendomme	2.060.000	0
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.060.000</b>	<b>6.907</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.060.000</b>	<b>6.907</b>
	Beholdning fyringsolie	4.554	0
	<b>Varebeholdninger</b>	<b>4.554</b>	<b>0</b>
	Tilgodehavender lån	283.752	0
	Udskudte skatteaktiver	59.630	135
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	23.818	0
	Andre tilgodehavender	12.609	44
	Periodeafgrænsningsposter	11.489	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>391.298</b>	<b>179</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>159.642</b>	<b>30</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>555.495</b>	<b>209</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.615.495</b>	<b>7.116</b>



Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	-1.012.939	-1.995
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-887.939</b>	<b>-1.870</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.092.731	3.052
	Kreditinstitutter	0	1.154
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.092.731</b>	<b>4.206</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	56.500	152
	Kreditinstitutter	0	200
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	46.200	148
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.981	15
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.281.022	2.078
	Anden gæld	0	2.188
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.410.704</b>	<b>4.780</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.503.434</b>	<b>8.987</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.615.495</b>	<b>7.116</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	2018	2017
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

### 1 Finansielle omkostninger

Renter tilknyttede virksomheder	84.662	81
Renter tilknyttede virksomheder	57.595	83
Andre finansielle omkostninger	134.015	102
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>276.271</b>	<b>266</b>

### 2 Antal beskæftigede

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

### 3 Egenkapital

	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	-1.995	-1.870
Årets resultat	0	982	982
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>-1.013</b>	<b>-888</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	850.000	2.746
--	---------	-------

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Henrik Thers Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i Østerled 24A, 4281 Gørlev til Nykredit Realkredit, TDKK 1.322 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør TDKK 1.650.

I Engvej 2, 4281 Gørlev har Nykredit Realkredit A/S tinglyst TDKK 258, som ikke er blevet aflyst endnu efter Henrik Thers Ejendomme ApS overtagelse af ejendommen. Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2017 udgør TDKK 391.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet som materielle aktiver og blev derfor målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger, da investeringsejendomme ikke er virksomhedens hovedaktivitet. Ændringen er foretaget i henhold til overgangsbekendtgørelsens § 2, så forskellen mellem den hidtidige regnskabsmæssige værdi og dagsværdien ultimo har ikke givet ændringer på egenkapitalen, og der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Lejeindtægter indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejning.

#### Bruttofortjeneste

Nettolejen fratrukket ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, , amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Diskonteringsfaktoren er fastsat til 7%.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter indestående på bankkonti.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.